

Verkenning gebiedsontwikkeling 't Zand

Buro SRO:

John van de Zand

Krijn Lodewijks

Gemeente Lingewaard:

Dion Steenbergen

Agenda 19.30 uur tot 21.00 uur

Deel I

- **Voorstellen:**
 - **Bewoners/eigenaren**
 - **Buro SRO** **John van de Zand & Krijn Lodewijks**
 - **Gemeente** **Dion Steenbergen – projectleider 't Zand**
- **Doelstelling project**
- **Functieverandering**
- **Planning**

Deel II

- **Gebiedsanalyse & visie (Buro SRO)**

Deel III

- **Uw ideeën en wensen**



Doelstelling van het project:

- **Kwaliteitsimpuls voor 't Zand**
- **Landschap, wonen en werken in balans**
- **Functieverandering mogelijk maken**
- **Win Win situaties benutten**
- **Samen met bewoners/eigenaren**

!! 't Zand is geen uitleglocatie voor woningbouw !!

FUNCTIEVERANDERING:

- **Tegemoetkoming in de sloopkosten voor stallen en kassen !**
- **Kassen:**
 - **0 – 1.000 m²** **geen woning**
 - **1.000 – 8.000 m²** **1 vrijstaande woning**
 - **> 8.000 m²** **2 vrijstaande woningen**
- **Stallen:**
 - **0 – 750 m²** **geen woning**
 - **750 – 1.500 m²** **1 vrijstaande woning**
 - **> 1.500 m²** **2 vrijstaande woningen**

Planning:

- **Verkenning** **Mei 2018**
 - **Startbijeenkomst** **Juni 2018**
- **Uitwerking opmerkingen** **Juni 2018**
- **Schetsontwerp / ideeën** **Juni – sept. 2018**
- **Terugkoppeling omwonenden** **Sept. 2018**
- **Uitwerken visie** **Sept. – eind 2018**
 - **Afstemming provincie en waterschap**
 - **Bestuurlijk bespreken gemeente**
- **Eindpresentatie aan inwoners 't Zand** **Eind 2018**
- **Uitwerken kansrijke deelgebieden** **2020**
 - **Financiële haalbaarheid**
 - **Bestemmingsplan**

Gebiedsanalyse + eerste visie

Buro SRO

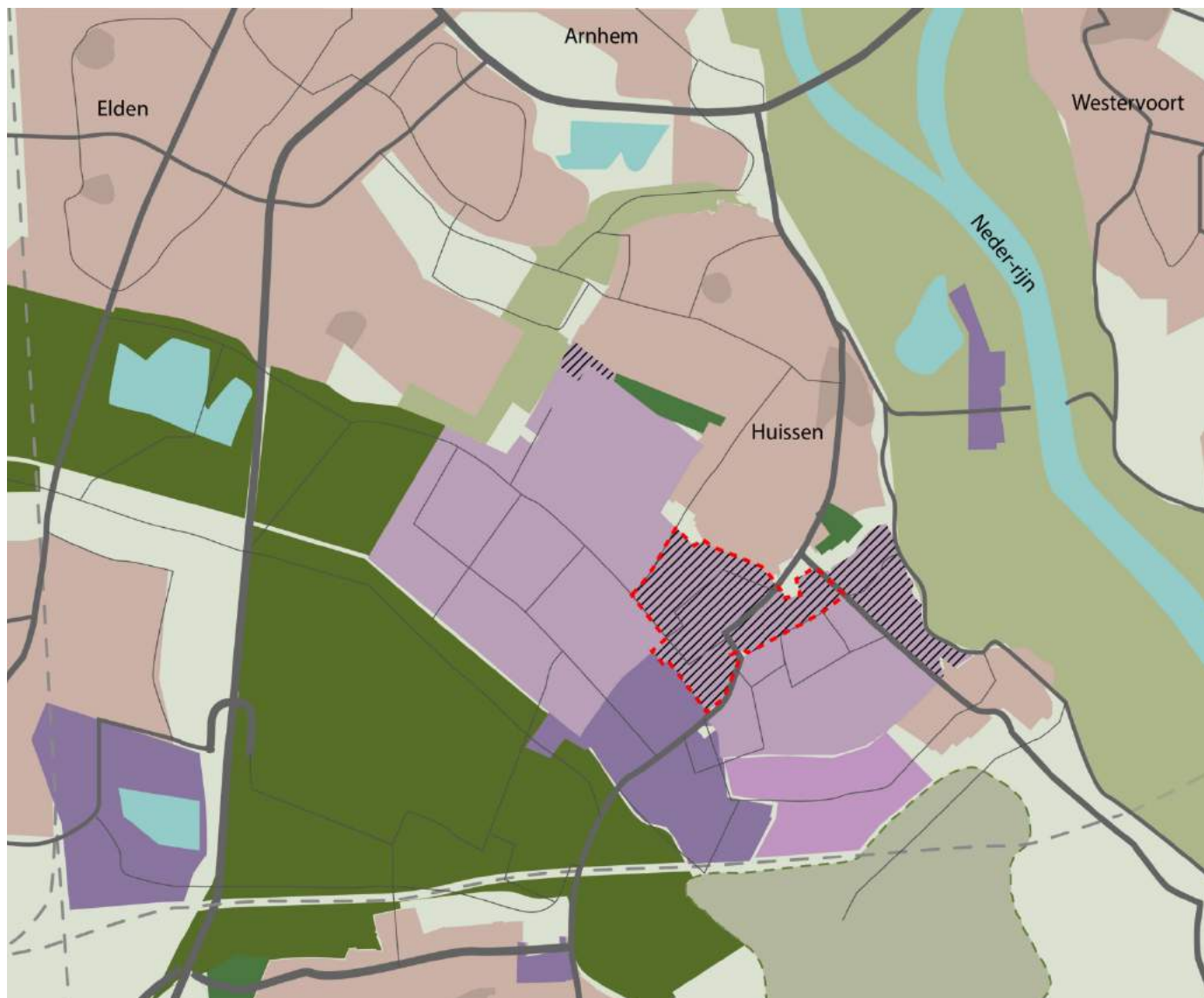
Plangebied 't Zand





- Versterken van landschappelijke hoofdstructuur
 - Ontkassen
 - Groene erven
 - Onthekken
 - Aanplant hoogstamboomgaard
 - Bodemsanering
- Versterken historische identiteit
- Versterken van netwerken
- Diverse bouwstenen

Ligging van 't Zand

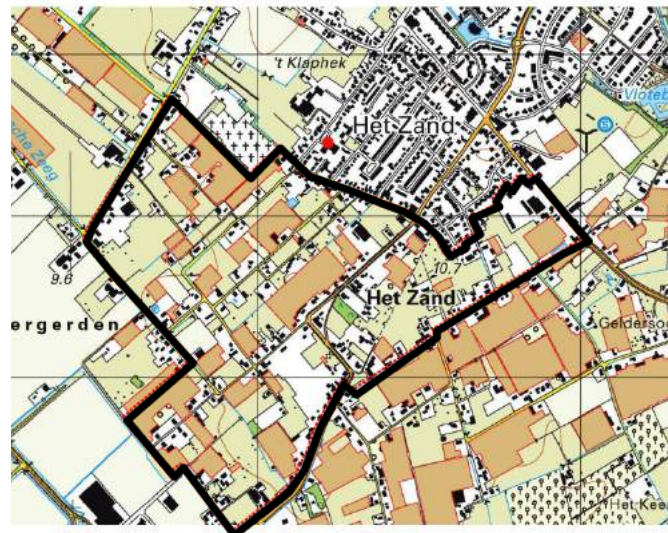
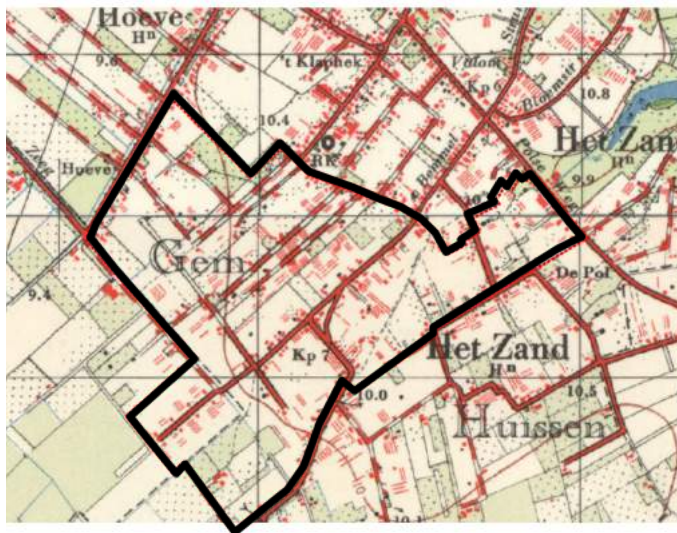
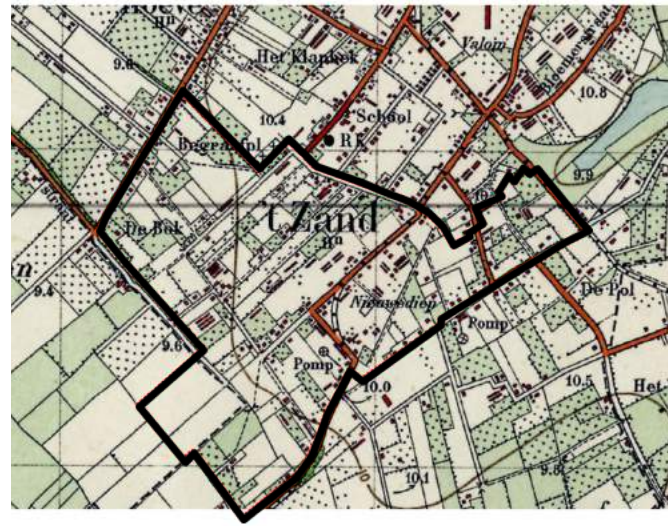
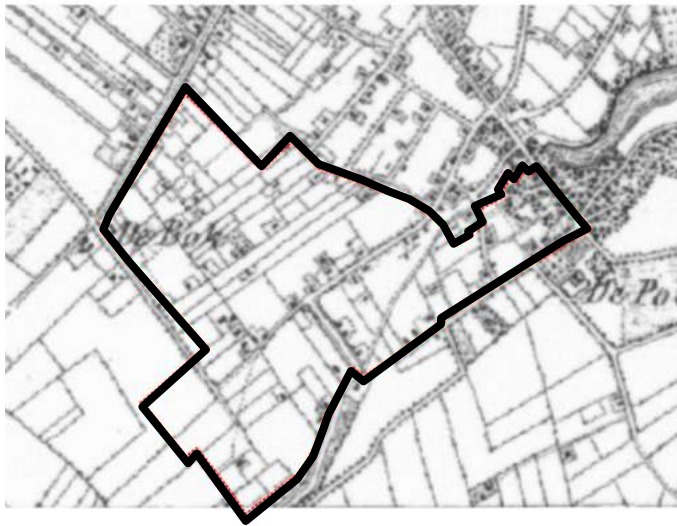


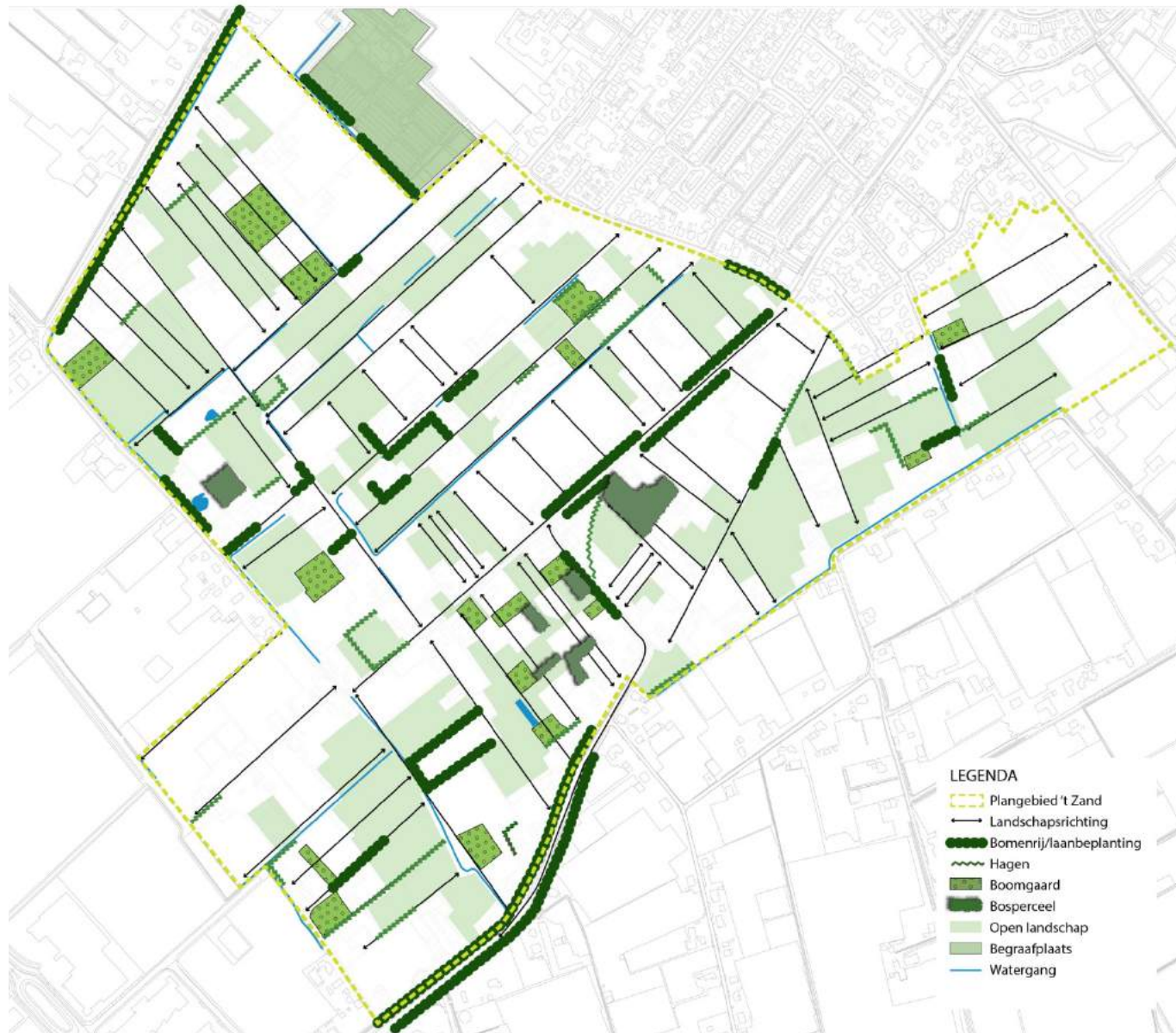
- Tussen kern en bedrijventerrein
- Gebied met een fijnmazige structuur
- Belangrijkste wegen langs randen
- Hoe kan het gebied nu worden gezien?
 - Uitloopgebied van de kern
 - Woon- werkgebied?
 - “Buiten”wijk?



Historische ontwikkeling van 't Zand

- Gelegen op de oeverwal
- Eerste bewoning lang de Hoeve
- Veel vormen van gebruik gekend
- Herkenbare blok- en strokenverkaveling
- Zandpaden, keuterijtjes, boerderijen
- Opkomst van fruitteelt: verglazing
- Houtsingels, struweel en bomen vormden natuurlijke begrenzing van kavels
- Structuur van wegen en paden is nauwelijks veranderd

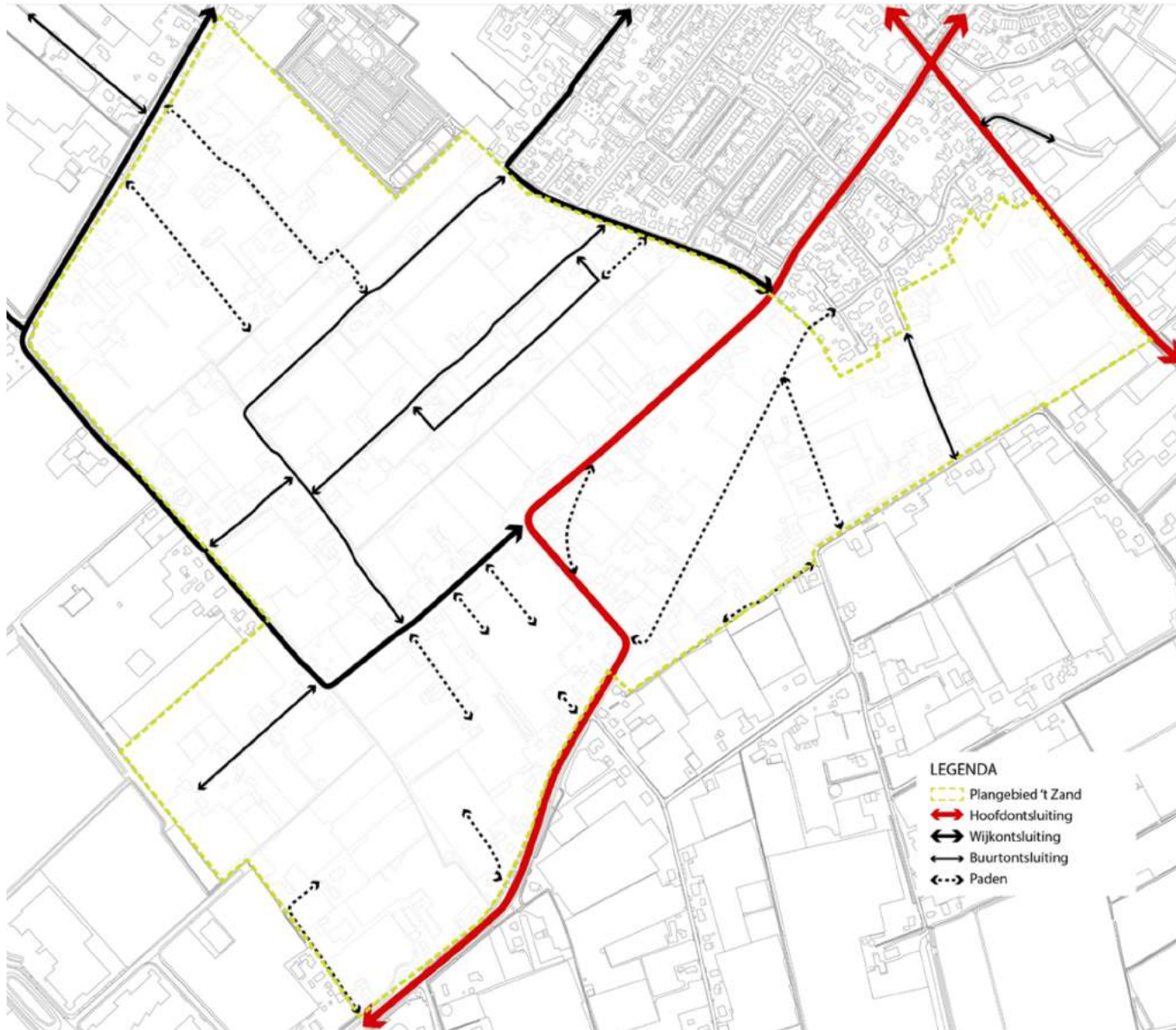




- **Mozaïek van onregelmatige en groene kavels**
- **Afwisseling boomgaarden, open weiden, bospercelen en struweel**
- **Tuinen en kavels soms omsloten door erfbeplanting, hagen en houtwallen,**
- **Tuinen en kavels soms omsloten met bergingen/schuttingen**
- **waterstructuur gefragmenteerd**
- **oorspronkelijke landschapsrichting (stroken en blokken) aanwezig maar niet altijd herkenbaar.**



- Oorspronkelijk verkavelingspatroon nog aanwezig
- Agrarische karakter
- Bebouwingslinten en losse bebouwing
- Strokenverkaveling aan de Hoeve, blokverkaveling in overig gebied
- Mix aan bebouwing, hoeven, keuterijtjes en modernere woningen



- Karstraat hoofdonsluiting met vrachtverkeer en OV
- Bergerdensestraat, de Hoeve en Zandsedwardsstraat wijkontsluiting
- Overige wegen erftoegangsweg
- Regelmatig doodlopende erftoegangswegen
- Vrij fijnmazig netwerk aan fiets en/of voetpaden, niet altijd verbonden met elkaar
- Doorgaande fietsroutes gekoppeld aan doorgaande wegen voor autoverkeer



Kwaliteiten

- Mozaïek aan gevarieerde groene kavels
- Oorspronkelijke verkaveling
- Gebiedstyperende woonbebouwing
- Omkadering tuinen/privékavels door erfbeplanting
- Dicht tegen de kern
- Fijnmazig net van paden langzaamverkeer

Kansen

- Ontglazen van het gebied
- Oorspronkelijk landschap versterken
- Corridorfunctie
- Uitloopgebied van Huissen
- Versterken van aanwezige diversiteit
- Nieuwe dooradering gebied in zowel NZ als OW richting

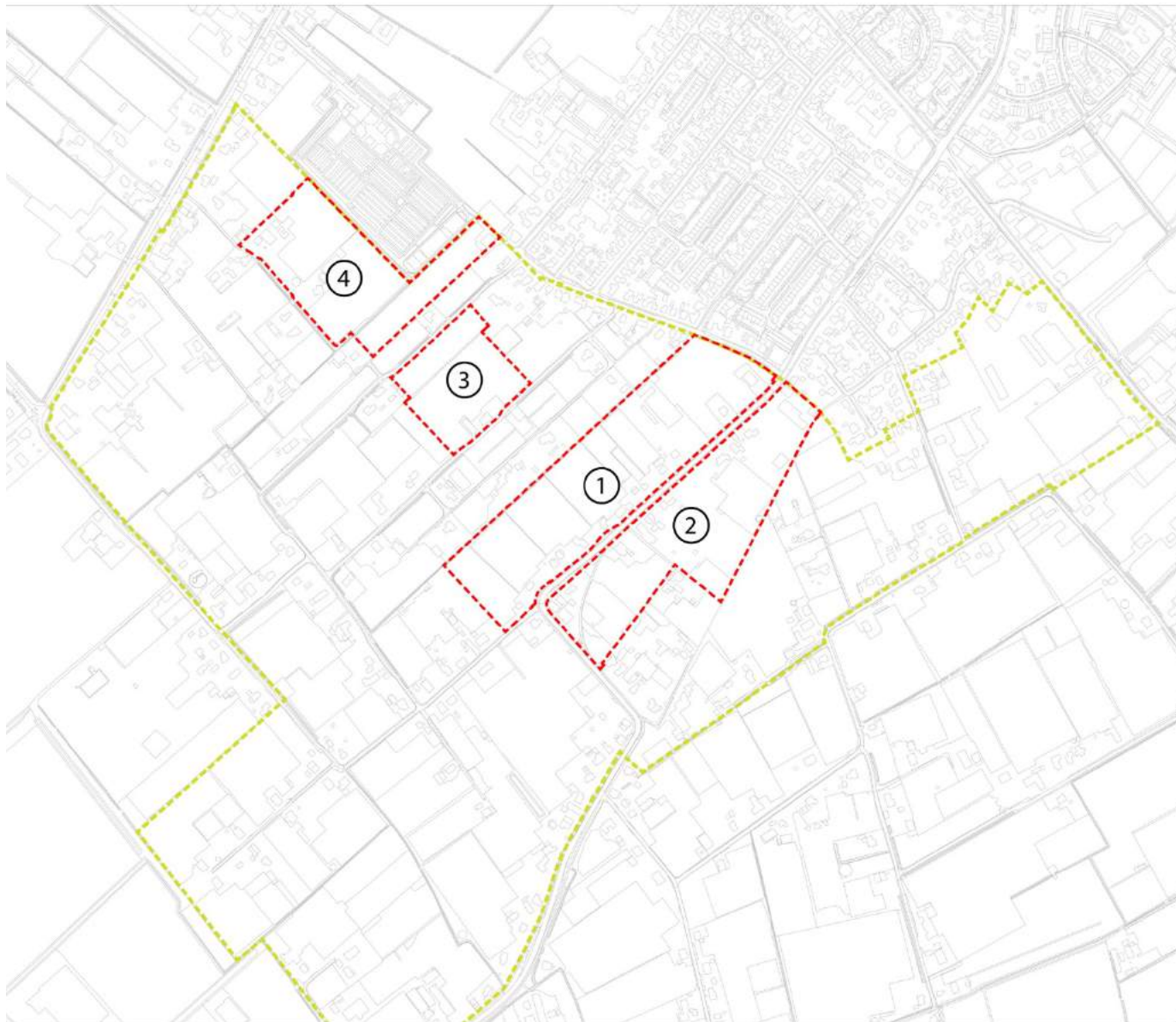


Fictieve bestaande situatie

Individuele ontwikkeling

Geclusterde ontwikkeling

Nieuwe dorpsrand als totaalontwikkeling





Aan de slag!

Nog vragen ideeën:

→ Mail: d.steenbergen@lingewaard.nl

→ Presentatie en afbeeldingen op:

→ www.lingewaard.nl/karstaat